

BESTEMMINGSPLAN HALLUM - LJOUWERTERDYK 7

Vastgesteld op 15 september 2011

**Bestemmingsplan Hallum -
Ljouwerterdyk 7**

Code 101610 / 15-06-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Geldende bestemmingsplan	1
1. 3. Leeswijzer	3
2. HUIDIGE SITUATIE	4
2. 1. Hallum	4
2. 2. Plangebied	4
3. PROJECTBESCHRIJVING	6
3. 1. Initiatief	6
3. 2. Functionele inpasbaarheid	7
3. 3. Ruimtelijke en landschappelijke inpasbaarheid	7
4. BELEIDSKADER	8
4. 1. Provinciaal beleid	8
4. 2. Gemeentelijk beleid	8
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	10
5. 1. Milieu	10
5. 2. Watertoets	11
5. 3. Archeologie	11
5. 4. Ecologie	12
5. 5. Luchtkwaliteit	13
5. 6. Externe veiligheid	14
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	17
6. 1. Opzet van het bestemmingsplan	17
6. 2. Toelichting op de bestemming	17
7. UITVOERBAARHEID	19
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	19
8. OVERLEG	21

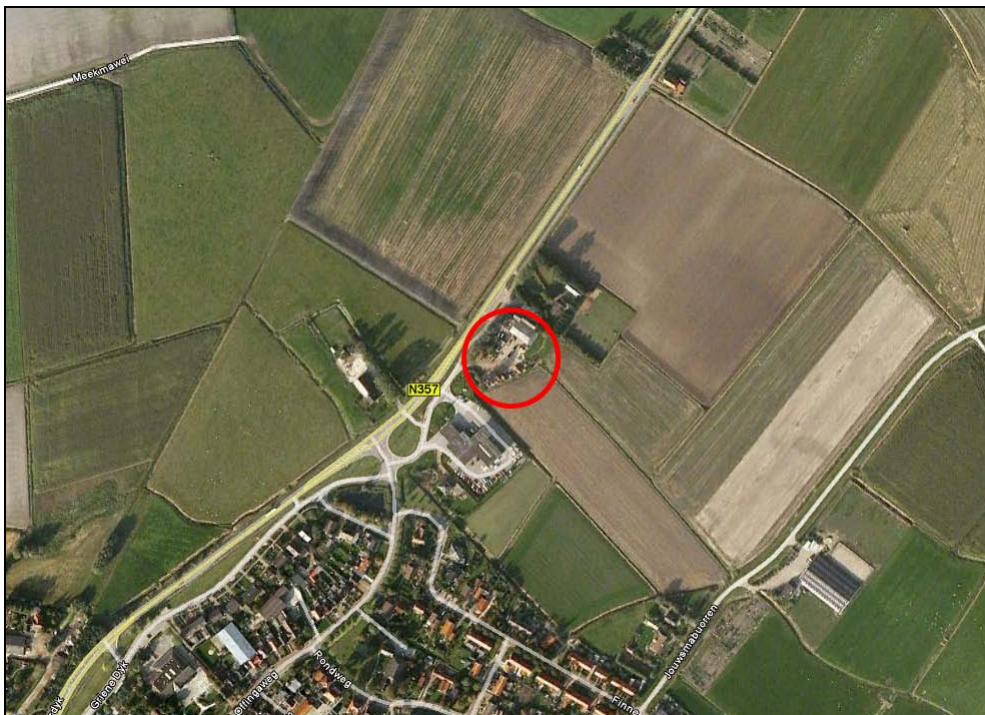
BIJLAGEN

Bijlage 1	Wateradvies
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3	Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

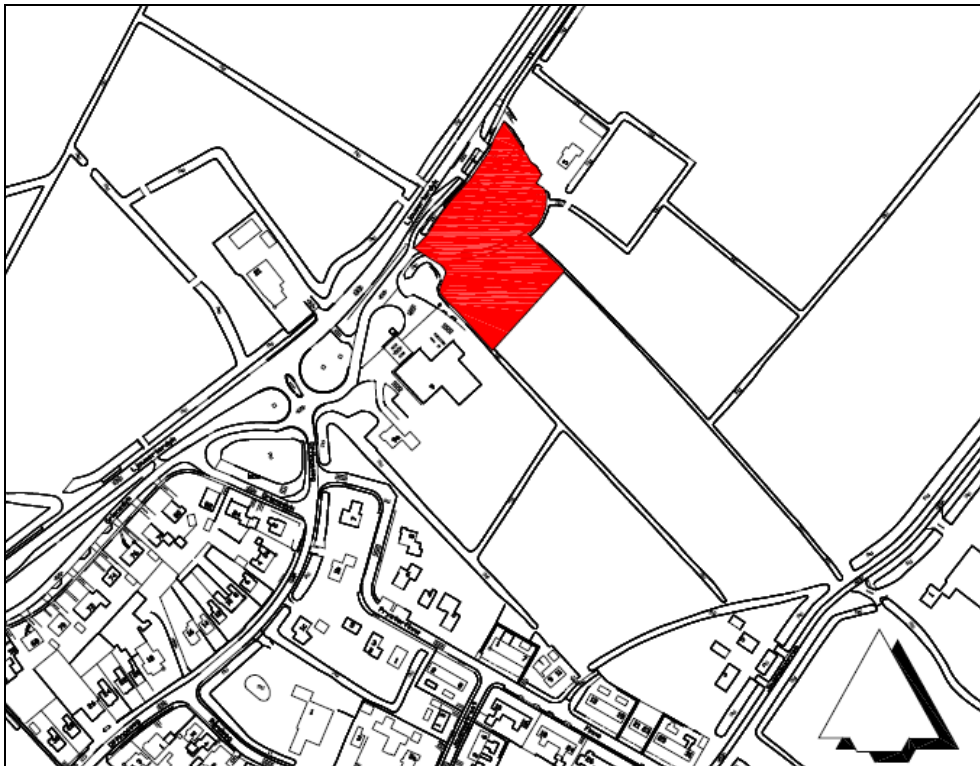
Op het perceel Ljouwerterdyk 7 in Hallum is een loonbedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft onvoldoende ruimte voor de opslag van werktuigen en wenst daarom een werktuigenberging te realiseren. De werktuigenberging is voorzien op een aan te kopen perceel naast het loonbedrijf. De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat het geen bouwmogelijkheid biedt binnen de agrarische bestemming van dat perceel. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader voor het perceel nodig. Dit bestemmingsplan biedt een juridische regeling voor het perceel. In figuur 1 en 2 zijn de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.



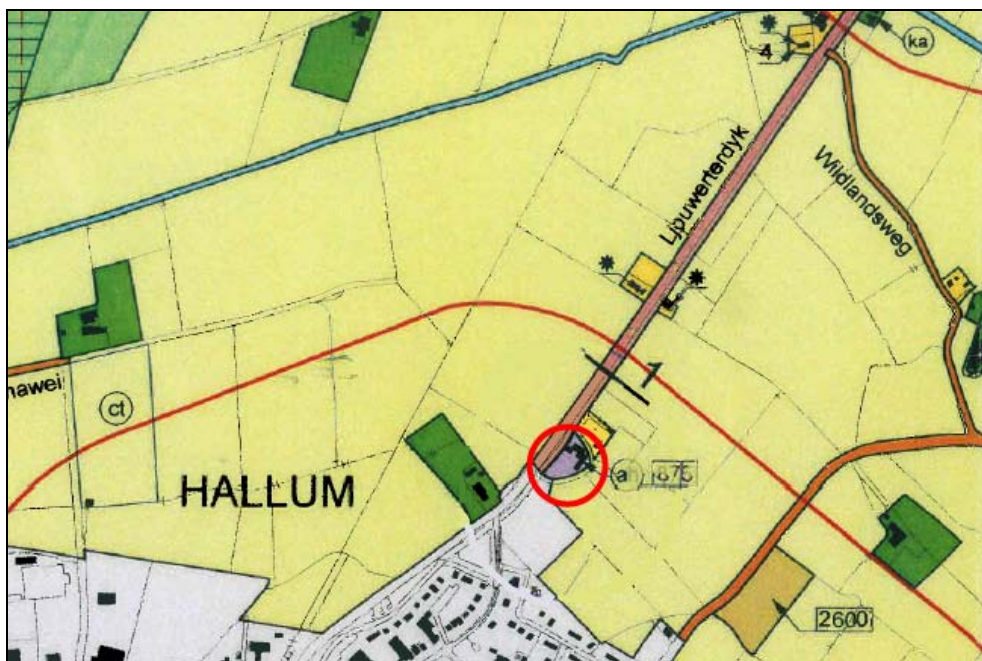
Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan *Buitengebied* van de gemeente Ferwerderadiel heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch". Het realiseren van de werktuigenberging is binnen de agrarische bestemming niet mogelijk. In figuur 3 is een fragment van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2. De begrenzing van het plangebied



Figuur 3. Fragment van het geldende bestemmingsplan

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van de omgeving besproken. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleidskader. Hierbij komen het provinciale en het gemeentelijke beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Onderwerp van hoofdstuk 5 is de beschrijving van de ontwikkeling in het plangebied en een vertaling naar de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Hallum

Hallum is met bijna 2750 inwoners het grootste dorp van de gemeente Ferwerderadiel. De bebouwing in Hallum heeft voornamelijk een woonfunctie. Ten westen van het dorp ligt de randweg Ljouwerterdyk (N357). Ten westen van de Ljouwerterdyk bevindt zich het bedrijventerrein van Hallum. De aanwezige bedrijvigheid levert de belangrijkste bijdrage aan de industriële werkgelegenheid van Ferwerderadiel. Wat betreft de aan- en afvoer van grondstoffen en eindproducten is de Ljouwerterdyk van groot belang.

2. 2. Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van Hallum, ten oosten van de Ljouwerterdyk. Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente. Op het perceel is een loonbedrijf gevestigd. De bebouwing bestaat uit diverse aaneengebouwde schuren/loodsen bestaande uit één bouwlaag met kap. De aangebouwde bedrijfswoning staat langs de weg en bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De bebouwing is geconcentreerd op het noordelijke deel van het erf. Het overige deel van het erf wordt gebruikt voor de opslag van materialen en machines.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan landbouwgrond. Ten zuiden zijn een tankstation met LPG en een autobedrijf aanwezig (Ljouwerterdyk 9) en ten noorden van het loonbedrijf staat een woning (Ljouwerterdyk 5). Ten zuidwesten van het plangebied, aan de overkant van de Ljouwerterdyk, staat een agrarisch bedrijf. Het perceel wordt via twee inritten ontsloten op de Ljouwerterdyk. Verder is het perceel aan de zuidzijde te bereiken via de parallelweg. Tussen het perceel en de Ljouwerterdyk ligt een fietspad met daarlangs een bomenrij. Tussen het plangebied en het tankstation is een haag aanwezig. In de figuren 3 en 4 zijn een luchtfoto en een aanzicht van de Ljouwerterdyk van het plangebied opgenomen.



Figuur 4. Een luchtfoto van het plangebied



Figuur 5. Aanzicht van het plangebied vanaf de Ljouwerterdyk (bron: Google Streetview)

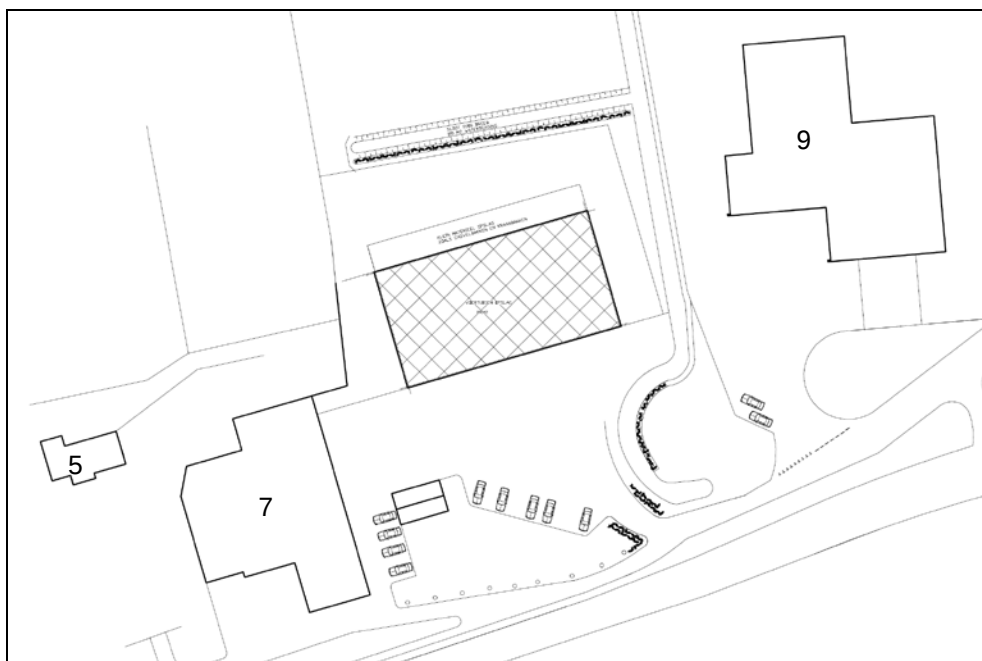
3. PROJECTBESCHRIJVING

3. 1. Initiatief

Het loonbedrijf heeft het initiatief genomen voor het bouwen van een werktuigenopslag. Momenteel vindt de opslag van materialen en machines buiten plaats, waardoor een rommeling beeld ontstaat vanaf de Ljouwerterdyk en de Jouwsmabuorren (ten zuidoosten van het plangebied). De werktuigenopslag past niet op het bestaande erf. Het loonbedrijf is in de gelegenheid om een deel van het aangrenzende perceel aan te kopen en wil daarop de werktuigenopslag realiseren.

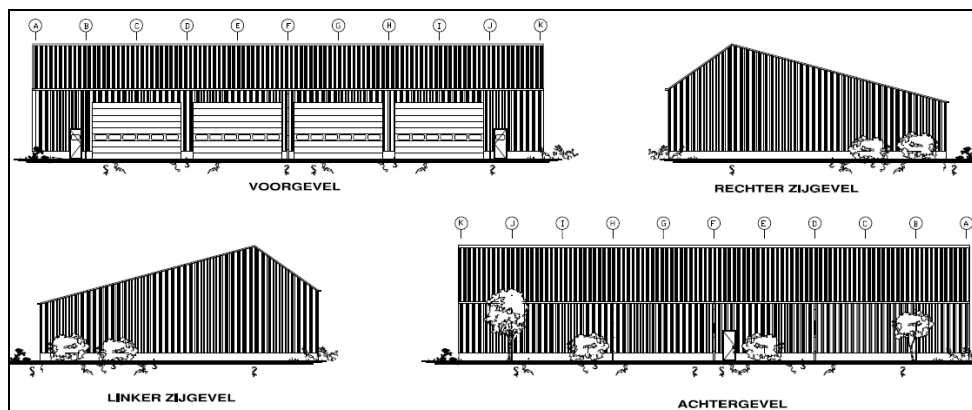
De werktuigenopslag wordt parallel aan de Ljouwerterdyk gesitueerd (zie gearceerd vlak in figuur 5). De breedte is ruim 40 meter en de diepte ruim 22 meter. De oppervlakte bedraagt bijna 900 m². De opslag is teruggerooid ten opzichte van de bestaande bebouwing op het perceel. Het erf is grotendeels al verhard. De verharding wordt uitgebreid rondom de opslag. De materialen en machines die nu op het erf staan, worden zoveel mogelijk in de werktuigenopslag gezet. Achter de werktuigenberging is nog beperkt ruimte voor opslag. Tussen de bestaande bebouwing en de werktuigenopslag is ruimte aanwezig voor het manoeuvreren van voertuigen en machines.

De grens tussen het erf en het landelijk gebied wordt voorzien van streek-eigen afschermende beplanting. De aanleg van deze beplanting is gewaarborgd in de regels, paragraaf 6.2 gaat hier nader op in. Ook wordt hier een sloot aangelegd ten behoeve van waterberging. De haag tussen het plangebied en het tankstation blijft behouden. De twee inritten op het perceel vanaf de Ljouwerterdyk worden gesaneerd. Dit vindt plaats tijdens de werkzaamheden van de aanpak van de Ljouwerterdyk (N357). De ontsluiting van het perceel via de parallelweg blijft behouden.



Figuur 6. De situering van de werktuigenopslag

De opslag heeft aan de oostzijde een goothoogte van 4,5 meter en aan de westzijde is de goothoogte 5,5 m. De bouwhoogte van de opslag bedraagt circa 9,2 meter. De opslag wordt voorzien van donkergroene beplating en 4 beige deuren. In figuur 6 zijn aanzichten van de opslag weergegeven.



Figuur 7. Aanzichten van de werktuigenopslag

3. 2. Functionele inpasbaarheid

De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van een werktuigenopslag bij een bestaand loonbedrijf. Doordat het een bestaande functie betreft, die passend is in het buitengebied, worden omliggende functies niet gehinderd door de ontwikkeling. Bovendien betreft het geen uitbreiding van het bedrijf, maar het realiseren van opslag voor materialen en machines die nu buiten op het erf staan. De bedrijfsvoering verandert in principe niet door de ontwikkeling.

Op korte afstand van de geplande werktuigenopslag staat een tankstation met LPG. Dit aspect wordt uitgewerkt in paragraaf 5.6 over externe veiligheid.

3. 3. Ruimtelijke en landschappelijke inpasbaarheid

Vanwege de ligging van het plangebied in het landelijk gebied is het van belang dat de ontwikkeling aansluit bij het landelijk bebouwingsbeeld. Dit betekent onder meer dat de werktuigenopslag naar achteren teruggedrooid is ten opzichte van het hoofdgebouw. Bij de situering van de opslag is daarmee rekening gehouden. Verder is de opslag zo gesitueerd dat er voldoende manoeuvreerruimte op het erf aanwezig is.

Om de grens tussen het dorp en het buitengebied te behouden moet de open ruimte tussen het plangebied en het tankstation zo groen mogelijk blijven. De bebouwingsmassa's op de percelen moeten daarom compact zijn. De werktuigenopslag staat tussen de bestaande bebouwing van het loonbedrijf en het tankstation waardoor de open ruimte niet geheel behouden blijft. Door de opslag groen in te kleden, blijft de ruimte tussen het dorp en het buitengebied haar groene uitstraling behouden.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. Daartoe komen het provinciaal en het gemeentelijk beleid aan bod. Vanwege de aard van de ontwikkeling wordt het rijksbeleid niet opgenomen in dit hoofdstuk.

4. 1. Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Het provinciaal beleid is verwoord in het *Streekplan Fryslân 2007*.

Centraal staan de relaties tussen steden en platteland. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland.

Bij het streven naar een vitaal platteland wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen binnen de plaatselijke verhoudingen en kwaliteiten van het gebied. Er wordt getracht een duurzaam sociaal-economisch ontwikkelingsperspectief voor het platteland te vinden met behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Ruimte voor lokale bedrijven in kernen draagt volgens de provincie bij aan de levendigheid en de economische vitaliteit op het lokale schaalniveau. Primair wordt binnen het bestaande bebouwd gebied gezocht naar ruimte. Daarnaast is ruimte voor nieuwe bedrijvigheid aan de rand van de kern. Type en schaal van de bedrijven moeten passen bij de kernen. Ter indicatie geeft de provincie aan dat het gaat om relatief kleinschalige bedrijfstypen in de milieucategorie 1 en 2 (en in een enkel geval 3).

4. 2. Gemeentelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is verwoord in diverse beleidsnota's. Voor dit bestemmingsplan is het volgende beleid relevant.

Gemeente Ferwerderadiel Structuurvisie (2002)

De gemeente Ferwerderadiel heeft met de structuurvisie een ruimtelijk beleidskader geformuleerd waaraan ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst. Centraal in de visie staat de ambitie om de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van Ferwerderadiel te behouden en te versterken.

De identiteit van Ferwerderadiel wordt gekenmerkt door de elementen ruimte, rust, historie en natuur. Het behouden van deze identiteit is een uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid van de gemeente. Dit wil echter niet zeggen dat er niets meer hoeft en kan gebeuren in Ferwerderadiel.

Niets doen betekent dat het proces van vergrijzing, ontgroening en huishoudenverdunding doorgaat, dat daarmee het draagvlak voor de voorzieningen langzaam maar zeker wordt uitgehold, waardoor de leefbaarheid van de gemeente in gevaar komt.

Het optimaal benutten van het cultuurhistorische en landschappelijke potentieel is niet alleen een gemeentelijk belang, maar heeft ook een uitstralingseffect op de regio. Ook hierbij dient de schaal van Ferwerderadiel uitgangspunt te zijn; dit betekent geen massatoerisme maar kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het cultureel erfgoed en de landschappelijke waarden. De karakteristieke verscheidenheid tussen de verschillende landschapstypen zal ook in de toekomst herkenbaar moeten zijn, waarbij ook garanties moeten worden gegeven voor het behoud van het cultureel erfgoed.

Vanuit ruimtelijk oogpunt bezien is het behouden van de balans tussen de grotere dorpen, de kleinere kernen en het buitengebied van groot belang. Bij eventuele uitbreiding zal deze balans centraal moeten staan.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In het bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan de diverse omgevingsaspecten. Voor dit bestemmingsplan zijn daarbij, naast milieu (bedrijvigheid, geluid, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit), de thema's water, archeologie en ecologie van belang.

5. 1. Milieu

5.1.1. Bedrijvigheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

In de VNG-brochure is voor een loonbedrijf (categorie 3-bedrijf) een richtafstand van 50 meter gegeven, voornamelijk vanwege geluid. De woning naast het loonbedrijf staat op een afstand van circa 12 meter. Omdat hier sprake is van een bestaande situatie en het loonbedrijf niet gaat uitbreiden qua bedrijfsactiviteiten wordt de situatie aanvaardbaar geacht. De milieuvergunning voor het bedrijf is op deze situatie afgestemd.

Ten zuiden van het plangebied zijn een autobedrijf en een tankstation met LPG aanwezig. Voor een autobedrijf geldt een richtafstand van 30 meter en voor een tankstation met LPG met een doorzet van minder dan 1000 m³ per jaar geldt een richtafstand van 50 meter. De afstand tussen het autobedrijf en het plangebied is circa 15 meter. Omdat het hier ook een bestaande situatie betreft worden geen belemmeringen verwacht.

De afstand tussen de nieuwe loods en het tankstation is in principe onvoldoende. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.6 over externe veiligheid.

5.1.2. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* geldt voor wegen van rechtswege een zone waarbinnen grenswaarden gelden voor de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer. Deze zone geldt niet voor wegen binnen een woonerf of een vergelijkbare 30 km/uur-zone.

Op de Ljouwerterdyk geldt, ter hoogte van het plangebied, een maximumsnelheid van 80 km/uur. De weg is daarom zoneplichtig. De ontwikkeling in het plangebied betreft echter geen geluidsgevoelig object, waardoor akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het realiseren van de werktuigenopslag.

Door het realiseren van de opslag wordt geen toename van verkeersbewegingen verwacht. De ontwikkeling vormt daardoor op het gebied van wegverkeerslawaaï ook geen belemmering voor de omliggende functies.

5.1.3. Bodem

Daar waar het bestemmingsplan ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen, is de situatie c.q. de mogelijke verontreiniging van bodem en grondwater van belang.

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarische cultuurgrond. De werktuigenopslag is voorzien op agrarische grond die ook lange tijd als zodanig is gebruikt. De verwachting is dan ook dat er geen sprake is van bodemverontreiniging.

5. 2. Watertoets

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over ruimtelijke plannen vooroverleg plaatsvindt met het betrokken waterschap en dat ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van geplande ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht.

Het waterbeheersplan van het Wetterskip Fryslân is gericht op duurzaam waterbeheer c.q. het vasthouden van schoon water en de afvoer van vuil water door gescheiden rioolstelsels én het creëren van voldoende bergingscapaciteit voor de opvang van hemelwater. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven. Er moet dan wel rekening worden gehouden met de gegeven adviezen. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 1.

5. 3. Archeologie

Ter implementatie van het verdrag van Malta is een wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden, de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ). Deze wet verplicht gemeenten bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische (verwachtings)waarden. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is om mogelijk aanwezige archeologische waarden te behouden. Inzicht in de archeologische situatie in Ferwert wordt gegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE).

Deze kaart bevat zowel de bestaande archeologische terreinen als de (nog) niet beschermde archeologische terreinen en de verwachtingzones. Uit de FAMKE blijkt dat er in het plangebied sprake is van een locatie waarvoor op basis van de advieskaart Steentijd - Bronstijd geen onderzoek noodzakelijk is. Wanneer gekeken wordt naar de advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen blijkt echter dat zich op de locatie archeologische resten kunnen bevinden. Voor ingrepen die groter zijn dan 500 m² moet dan een karterend onderzoek worden uitgevoerd. Omdat dit bestemmingsplan gro-

tere bodemingrepen mogelijk maakt, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Tijdens het uitvoeren van het onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. De bouw van de wagenberging en het graven van een sloot kunnen vanuit archeologisch oogpunt zonder beperkingen worden uitgevoerd. Indien toch archeologische resten worden aangetroffen, dient direct contact te worden opgenomen met de provinciaal archeoloog.

5. 4. Ecologie

In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Gebiedsbescherming

Bij de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur (EHS) of als Natura 2000-gebieden. Het meest nabij Hallum gelegen natuurgebied is de Waddenzee, die is aangewezen als EHS en Natura 2000-gebied. Door de ruime afstand, ruim 5 kilometer, tot de Waddenzee en de kleinschaligheid van de ontwikkeling, wordt niet verwacht dat er een significant negatief effect op de Waddenzee ontstaat.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten (die in de wet zijn aangewezen) niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode Lijst-soorten zijn de ontheffingsvoorwaarden (zeer) streng.

De *Flora- en faunawet* is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn, ook - in het kader van de *Flora- en faunawet* - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de *Flora- en faunawet*, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde ontheffing. Anders is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar. Als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Deze werkzaamheden brengen een groot risico tot het verstoren van soorten met zich mee.

Het plangebied is momenteel in gebruik als intensief beheerde agrarische grond. Het plangebied kan daarom als ernstig verstoord worden aangemerkt en zal daardoor niet een aantrekkelijk leefgebied zijn voor (beschermde) soorten. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er negatieve invloed op (beschermde) soorten zal optreden.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventueel broedende vogels verstoord worden. Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen, zal eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn.

5. 5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De ontwikkeling in het plangebied is niet direct onder één van de genoemde projecten te scharen. Wel kan gesteld worden dat de gewenste ontwikkeling dermate klein is dat de luchtkwaliteit niet in geding komt. Bovendien vindt er geen toename van verkeersbewegingen plaats. Hiermee voldoet het bestemmingplan aan de *Wet luchtkwaliteit* en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

5. 6. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) van kracht geworden. In het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit verplicht het bevoegd gezag op grond van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening bij hun besluitvorming te voldoen aan de normen van externe veiligheid. Veelal komt dit neer op het houden van voldoende afstand tussen risicogevoelige objecten en risicovolle objecten.

In de huidige maatschappij zijn risico's ten aanzien van het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen onvermijdelijk. Het is daarom van belang dat bestuurders op de hoogte zijn van de aanwezige risico's in hun gemeente en bewust afwegen welke risico's wel en welke niet acceptabel zijn. Zelfs wanneer de veiligheid zo veel mogelijk geoptimaliseerd is, kan er een zwaar ongeval of een ramp plaatsvinden. Het is daarom belangrijk dat alle betrokken partijen zich bewust zijn van dit restrisico en de mogelijke effecten van een ernstige calamiteit.

Inrichtingen

Nabij het plangebied is een tankstation met LPG aanwezig. Hierna wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de inrichting. De adviezen van de milieuadviesdienst en brandweer Fryslân zijn daarin opgenomen.

Plaatsgebonden risico

De vergunde doorzet van LPG van het tankstation is kleiner dan 1.000 m³ per jaar. Op grond hiervan moeten in het kader van het Bevi bepaalde afstandsnormen tot het tankstation worden aanhouden. Het gaat om al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkte kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10⁻⁶ per jaar.

De volgende afstandsnormen moeten gelden: 45 meter vanaf het LPG-vulpunt, 25 meter vanaf een ondergronds reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil (zie figuur 8). De maatgevende afstandsnorm is die van het vulpunt tot kwetsbare objecten en bedraagt 45 meter. Deze zal naar verwachting worden verkleind naar 35 meter, vanwege een aanpassing van het Revi. De geplande werktuigenopslag bij het loonbedrijf is binnen deze afstand gesitueerd. Omdat er sprake is van een beperkt kwetsbaar object mag gemotiveerd worden afgeweken van de afstandsnorm. In dit geval is

de reden om de werktuigenopslag wel toe te staan dat er geen personen verblijven.

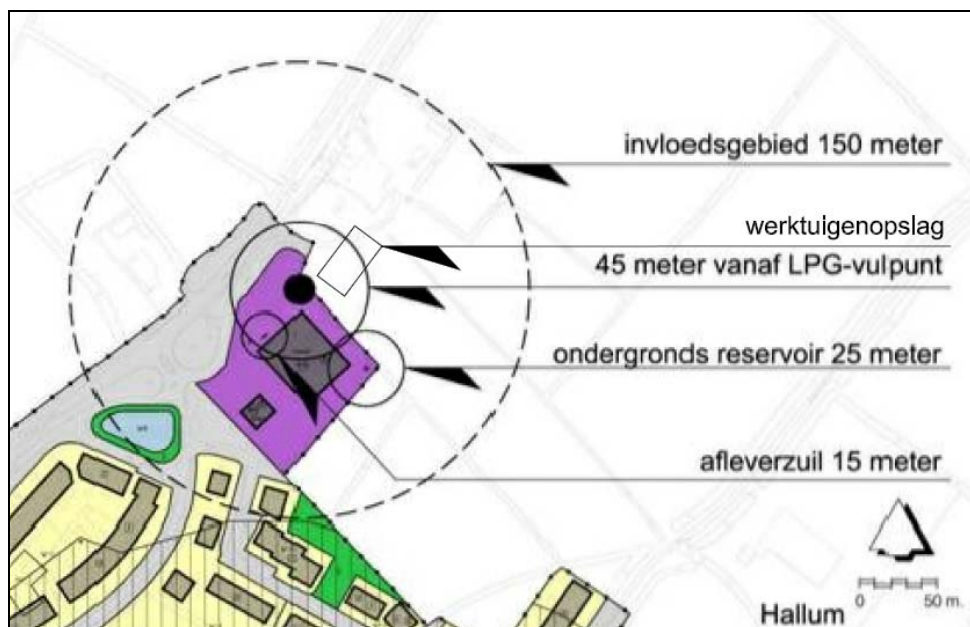
Juridische vertaling

In dit bestemmingsplan is de risicocontour van 45 meter aangeduid op de verbeelding. Daarbij is een regeling opgesteld die aangeeft dat binnen de contour alleen opslag en stalling is toegestaan. Hiermee wordt gewaarborgd dat er geen gebouwen worden gerealiseerd waarbinnen mensen verblijven.

Groepsrisico

Uit de berekening van het groepsrisico, die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan voor de grote dorpen van Ferwerderadiel, blijkt het volgende. In de huidige situatie bevinden zich binnen het invloedsgebied circa 6 woningen.

Binnen het invloedsgebied zijn wat betreft het groepsrisico 127 personen toegestaan. Er wordt ruimschoots voldaan aan het groepsrisico. In de bestaande situatie zijn in het plangebied wel mensen aanwezig, maar dit aantal neemt niet toe door de realisatie van de werktuigenopslag. Het aantal personen binnen het invloedsgebied neemt niet toe. Het groepsrisico neemt daarom ook niet toe. De mensen die in het plangebied aanwezig zijn, zijn bovendien zelfredzaam. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan acht het bevoegd gezag het aanwezige groepsrisico verantwoord.



Figuur 8. Afstandnormen LPG-tankstation Hallum

Route gevaarlijke stoffen

Over de Ljouwerterdyk, langs het plangebied, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het Rijk heeft het ontwerp Basisnet Weg opgesteld (december 2008). De Ljouwerterdyk is, gezien de beperkte hoeveelheid en samenstelling van het vervoer, niet opgenomen in het ontwerp Basisnet Weg en heeft daarom geen veiligheidszone en geen Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit betekent dat er geen zones langs de wegen zijn waarbinnen de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten niet mag plaats vinden. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, maar aangezien er wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, moet voor bouwplannen wel nagegaan worden of de risico's aanvaardbaar zijn. Het plangebied is gelegen in het buitengebied en daardoor is de bevolkingsdichtheid laag. Gezien de in verhouding beperkte hoeveelheid en de samenstelling van het vervoer over de Ljouwerterdyk en de lage bevolkingsdichtheid rond de Ljouwerterdyk, zullen de risico's aanvaardbaar zijn. De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van een werktuigenopslag. Het aantal personen in het plangebied neemt daardoor niet toe, waardoor het groepsrisico ook niet zal toenemen. Omdat er geen toename van het groepsrisico is als gevolg van de gewenste ontwikkeling, zullen de risico's nog steeds aanvaardbaar zijn.

Buisleidingen

Er liggen geen buisleidingen in of nabij het plangebied.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6. 1. Opzet van het bestemmingsplan

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en een digitale verbeelding.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze standaard - die een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is met ingang van 1 januari 2010 verplicht. Zo voorziet het SVBP 2008 in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming;
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de plankaart;
- een limitatieve opsomming van te gebruiken bouw- en functieaanduidingen.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet aan de eisen van de Rsro (Regeling standaarden ruimtelijke ordening). Het plan voldoet aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

6. 2. Toelichting op de bestemming

Bedrijf

Het gehele perceel valt onder de bestemming "Bedrijf". De bestemming is afgestemd op de geldende bestemming voor het bedrijf. Er worden categorie 1 en 2 bedrijven en een loonbedrijf mogelijk gemaakt. Hierdoor kunnen zich geen andere soorten bedrijven uit categorie 3 vestigen.

De bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bedrijfswoning is vastgelegd binnen de aanduiding "bedrijfswoning".

De risicocontour van 45 meter vanwege het vulpunt van het tankstation met LPG is aangeduid op de verbeelding. De gronden en bouwwerken binnen deze contour mogen alleen gebruikt worden voor stalling en opslag.

De aanleg van de beplantingsstrook achterop het perceel is voor de gemeente een voorwaarde om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Hierom is de aanleg en instandhouding van deze strook in de regels gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Deze verbiedt de nieuwbouw te gebruiken wanneer de landschappelijke inpassing niet is aangelegd of niet in stand wordt gehouden. Dit is geregeld in de specifieke gebruiksregels (lid 3.5 onder g). Op grond van deze bepaling is het in strijd met het bestemmingsplan om de gebouwen binnen de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting” in gebruik te nemen, zonder de realisatie en instandhouding van een beplantingsstrook zoals beschreven in bijlage 2 bij de regels.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure.

Op basis van de Inspraakverordening is inspraak verleend op het voorontwerpbestemmingsplan. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft verder het overleg met diensten van Rijk en Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden. De resultaten hiervan worden zijn in hoofdstuk 8 van deze toelichting verwerkt.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan en de bijhorende stukken gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 15 september 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Hallum – Ljouwerterdyk 7" ongewijzigd vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

7.2.1. Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor het realiseren van de werktuigenopslag worden gedragen door het loonbedrijf. Aangenomen wordt dat deze over voldoende financiële middelen beschikt om de werktuigenopslag te kunnen realiseren

7.2.2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken.

Verder hebben gemeenten hierdoor sturingsmogelijkheden, zodat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Indien er sprake is van bouwplannen volgens het Bro, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten anderszins verzekerd zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk. Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan of het anderszins verzekeren van kostenverhaal is daarom niet verplicht. De gemeente en de initiatiefnemer hebben er echter wel voor gekozen om een exploitatieovereenkomst te sluiten waarin het kostenverhaal is verzekerd.

8. OVERLEG

In het kader van het overleg is het voorontwerp bestemmingsplan naar de betrokken instanties gestuurd. Van Provinsje Fryslân, de VROM inspectie, Wetterskip Fryslân, Brandweer Fryslân en Vitens zijn schriftelijke reacties ontvangen. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 3 en hieronder kort beschreven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Provinsje Fryslân

De provinciale belangen in het plan geven de provincie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

Landschappelijke inpassing:

In het bestemmingsplan wordt de nieuw aan te leggen groenstrook niet gewaarborgd. De provincie stelt voor om in het plan een voorwaardelijke verplichting op te nemen, waarmee de landschappelijke inpassing wordt gekoppeld aan de nieuwbouw. Ook wordt voorgesteld de groenstrook als zodanig te bestemmen.

Reactie gemeente: In artikel 3, lid 3.4 onder g is een bepaling opgenomen waarmee de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van de nieuwbouw geldt. In paragraaf 6.2 van deze toelichting is deze bepaling toegelicht. Omdat de locatie van de groenstrook en de aanleg en het behoud ervan op deze wijze voldoende is gewaarborgd, wordt het niet noodzakelijk geacht om de groenstrook in te bestemmen.

Archeologie:

Op basis van de FAMKE wordt een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. De provincie wijst er op dat dit onderzoek dient te worden uitgevoerd alvorens het bestemmingsplan ter visie te leggen.

Reactie gemeente: Het archeologisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Ook zijn de resultaten verwoord in paragraaf 5.3.

VROM-Inspectie

Het bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Reactie gemeente: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Wetterskip Fryslân

Het bestemmingsplan geeft het waterschap geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Brandweer Fryslân

De brandweer heeft in het kader van het overleg een advies met betrekking tot de externe veiligheidsituatie opgesteld. Dit naar aanleiding van de aanwezigheid van een LPG tankstation, zoals beschreven in paragraaf 5.6. Het advies is een aanvulling op een eerder gegeven advies van 10 december 2010.

In het kader van dit bestemmingsplan adviseert de brandweer om de plaatsgebonden risicocontour van 45 meter op de verbeelding op te nemen. Aan deze contour dienen regels te worden verbonden waarmee objecten, met uitzondering van opslag en stalling, worden uitgesloten. Ook zou het bouwvlak buiten de toekomstige contour van 25 meter gesitueerd moeten worden.

Reactie gemeente: De plaatsgebonden risicocontour van 45 meter is op de verbeelding opgenomen in de vorm van de aanduiding "veiligheidszone – lpg". Op grond van artikel 7, lid 7.1.1. van de regels mogen binnen deze aanduiding geen kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Op grond van artikel 3, lid 3.4, onder f mogen de gebouwen binnen deze zone uitsluitend voor opslag en stalling worden gebruikt. Op deze wijze is voldoende gewaarborgd dat de bebouwing binnen de plaatsgebonden risicocontour niet wordt gebruikt als verblijfsgebied voor mensen. Dit geldt ook voor de toekomstige plaatsgebonden risicocontour van 25 (of 35) meter.

De brandweer adviseert verder om het advies van 10 december 2010 ook als vooroverlegreactie op te nemen. Hierin is ook geadviseerd om het groepsrisico kort te verantwoorden.

Reactie gemeente: Het advies van 10 december 2010 (gedateerd 13 december 2010) is opgenomen achter het aanvullende advies van de brandweer. Een korte verantwoording van het groepsrisico is in paragraaf 5.6 verwoord.

Vitens

Vitens heeft geen opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

===

GEMEENTE FERWERDERADIEL 101610 / 15-09-11
BESTEMMINGSPLAN HALLUM - LJOUWERTERDYK 7

REGELS

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3	Bedrijf	9
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	13
Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling	13
Artikel 5	Algemene bouwregels	14
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 9	Overige regels	18
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	19
Artikel 10	Overgangsrecht	19
Artikel 11	Slotregel	20
Bijlagen		
Bijlage 1	Bedrijvenlijst	
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing	

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hallum - Ljouwerterdyk 7 van de gemeente Ferwerderadiel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1722.101610-VA01 met de bijbehorende regels en bijlage.

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.8 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 cultuurhistorische waarden:

waarden ontstaan door het gebruik in de loop van de geschiedenis door de mens;

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 erf:

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

de mogelijkheden om gronden en daarop toegelaten bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.24 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg;

1.25 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.26 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.27 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.28 kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

1.29 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

1.30 loonbedrijf:

een bedrijf dat beschikt over gespecialiseerde machines en vakmensen die in opdracht bepaalde werkzaamheden verricht. Het gaat dan bijvoorbeeld om oogstmachines, graafmachines en kranen. Loonbedrijven werken meestal in de landbouw en in de grond-, weg en waterbouw;

1.31 milieusituatie:

de situatie, waarbij milieuaspecten dienen te worden beoordeeld, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient er bij de situering en omvang van milieubelastende functies (o.a. bedrijven) op te worden gelet dat de uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies (o.a. woningen) zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt;

1.32 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.33 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wand(en) dan wel met ten hoogste één wand;

1.34 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
2. de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - indien in het water wordt gebouwd:
 3. het NAP -0,52 m;

1.35 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.36 sociale veiligheid:

een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;

1.37 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 straat- en bebouwingsbeeld:

een in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, dat zich in het algemeen kenmerkt door:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

1.39 verkeersveiligheid:

de veiligheid voor het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.40 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, dan wel de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.41 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.42 woonsituatie:

een situatie waarbij, mede door de situering van om de woonfunctie liggende functies en bebouwing, in ieder geval sprake is van een redelijke daglichttoetreding, een redelijke mate van uitzicht en voldoende privacy, alsmede van afwezigheid van hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, niet zijnde geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
 - b. een loonbedrijf;
 - c. het wonen ten behoeve van bedrijven;
- en mede bestemd voor:
- d. het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege een lpg-installatie, ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg';
- met daaraan ondergeschikt:
- e. groenvoorzieningen;
 - f. wegen en paden;
 - g. water;
 - h. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- i. bedrijfsgebouwen en overkappingen;
 - j. een bedrijfswoning;
 - k. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning;
 - l. tuinen, erven en terreinen;
 - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding " maximum bebouwingspercentage (m)" aangegeven percentage bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
- e. de dakhelling van een bedrijfsgebouw zal ten minste 15° bedragen.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen het bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 150 m² bedragen;
- d. een bedrijfswoning zal in de naar de weg gekeerde bouwgrens dan wel ten hoogste 2,00 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- e. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
- g. een bedrijfswoning zal voorzien zijn van een kap.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,50 m achter de voorgevel(s) van een bedrijfswoning of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens dan wel op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel gelegen achter de voorgevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- f. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m;
- g. de goothoogte van een bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- h. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een kap, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 6,00 m bedragen, mits de bouwhoogte 1,00 m minder bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 2. de bouwhoogte van een bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 7,00 m bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. een goede landschappelijke inpassing;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, voorzover de gronden buiten het bouwvlak zijn gelegen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken anders dan voor bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van opslag en stalling ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg";
- g. het in gebruik nemen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting" zonder realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing, zoals beschreven in bijlage 2.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.4 sub c in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, mits:
 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 1 onder een hogere categorie dan 1 en 2 maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de bouw- dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten dienste van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Veiligheidszone - lpg

7.1.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse voorkomende bestemmingen mogen op of in deze gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

7.1.2 Afwijken van de bouwregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 7.1.1 in die zin dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:
 1. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

7.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze gebiedsaanduiding, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

7.1.4 Afwijken van de gebruiksregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 7.1.3 en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt als beperkt kwetsbare object, mits:
 1. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

7.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' wordt verwijderd, mits:
 1. de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' voor een risicovolle inrichting wordt gewijzigd (verkleind), mits:
 1. voor de risicovolle inrichting een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is verleend of gewijzigd;
 2. de ligging van de zone is afgestemd op de met deze vergunning corresponderende veiligheidsafstand ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
3. zich binnen de gewijzigde zone geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten bevinden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen binnen een bouwvlak, in die zin dat een gebouw buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van antennemasten wordt vergroot tot ten hoogste 15,00 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt verhoogd, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 9 Overige regels

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
bestemmingsplan Hallum - Ljouwerterdyk 7
van de gemeente Ferwerderadiel**

Behorend bij het besluit van 15 september 2011.

Bijlagen

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing